Auszug.

Teilnahme des mehreren Hauptsachen gemeinsamen Zubehörs an dem rechtlichen Schicksal der Hauptsachen.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität
zu Marburg

vorgelegt von

Herbert Werner
Referendar in Düsseldorf.

Druck von Rudolf Knorsch & Co., Düsseldorf.

Auszug.

Einleitung.

§ 1. Begriff des Zubehörs.

Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt eine Bestimmung des Zubehörbegriffes im § 97. Aus den Erfordernissen, die diese Vorschrift aufstellt, ergibt sich, daß das Gesetz den Zubehörbegriff rein objektiv aufgefaßt wissen will, oder m. a. W., daß der Parteiwille nicht von Bedeutung für die Frage sein kann, ob eine Sache Zubehör ist oder nicht.

Trotzdem das Zubehör in ein wirtschaftliches Abhängigkeitsverhältnis zur Hauptsache tritt, bleibt es eine selbständige Sache und wird nicht ohne weiteres von den die Hauptsache ergreifenden Rechten erfaßt. — Im Gesetz finden sich jedoch Vorschriften, nach denen das Zubehör an den meisten Rechtsgeschäften, vor allem den dinglichen, über die Hauptsache teilnehmen soll.

I. Kapitel. Die mehrfache Zubehöreigenschaft einer Sache.

§ 2. Möglichkeit eines Zubehörverhältnisses mehreren Hauptsachen gegenüber und die Natur eines solchen Verhältnisses.

Nach der Fassung des § 97 B. G. B., der die Möglichkeit, ob eine Sache Zubehör zu mehreren Hauptsachen sein kann, offen läßt, ist es sehr wohl möglich, daß eine Sache die von diesem Gesetz geforderten Bedingungen mehreren Hauptsachen gegenüber erfüllt. Und wenn sie das tut, dann ist sie eben auch Zubehör zu diesen mehreren Hauptsachen. Auf diesem Standpunkt steht auch fast das gesamte moderne Schrifttum.

§ 3. Kann eine Sache Zubehör zu einem Sachinbegriff sein?

Obwohl es nach der heute herrschenden Meinung nicht möglich ist, daß eine Sache Zubehör zu einem Sachinbegriff sein kann, da ja der Sachinbegriff oder die Sachgesamtheit keine „Sache" im Sinne des Gesetzes ist, muß es angängig sein, daß eine Sache Zubehör zu den im Sachinbegriff vereinigten Sachen ist, wenn sie die Bedingungen des § 97 B. G. B. jeder dieser einzelnen Sachen gegenüber erfüllt.

II. Kapitel. Die rechtlichen Folgen der mehrfachen Zubehöreigenschaft.

§ 4. Grundgedanken und Zweck der gesetzlichen Vorschriften über das Zubehör.

Maßgeblich für die Auslegung der Gesetzesvorschriften über das Zubehör auf den Fall der mehrfachen Zubehöreigenschaft ist der Grundgedanke des Gesetzes, den Zusammenhang zwischen Zubehör und Hauptsache möglichst immer aufrecht zu erhalten. Dieser Gedanke kommt bei fast allen

Rechtsgeschäften immer wieder zum Ausdruck, indem das Gesetz das Zubehör an ihnen teilnehmen läßt.

Da die meisten dieser Vorschriften das Zubehör der Hauptsache aber nur „im Zweifel", d. h. mangels anders lautender Vereinbarungen, folgen ließen, herrschte ursprünglich die Meinung, daß sie nur als Auslegungsregel für den Willen der Parteien zu gelten hätten. Da wies aber Kohler nach, daß zwischen Hauptsache und Zubehör doch ein stärkeres Band, ein wirtschaftlicher und dinglicher Zusammenhang bestehe und daß die Teilnahme des Zubehörs an dem Schicksal der Hauptsache nur eine Folge dieses Zusammenhanges sei; es bedürfe dazu gar keines ausdrücklichen Parteiwillens. Dagegen sei ein solcher erforderlich, wenn das Zubehör von der Teilnahme ausgeschlossen sein soll.

Daß dieser dingliche Zusammenhang vom modernen Recht anerkannt ist, ergibt sich schon aus der Objektivität des Zubehörbegriffs im bürgerlichen Recht.

Dem Verlangen nach Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen und dinglichen Zusammenhangs, der ja das Wesen der Zubehöreigenschaft ausmacht und einen nicht geringen wirtschaftlichen Wert vermittelt, sucht das Bürgerliche Gesetzbuch dadurch gerecht zu werden, daß es das Zubehör an den einzelnen Rechtsgeschäften über die Hauptsachen teilnehmen läßt. Hauptgewicht legt dabei das Gesetz auf die dinglichen Verträge über Grundstücke.

I. **Abschnitt. Einwirkung obligatorischer Rechtsgeschäfte über die Hauptsache auf das Zubehör.**

§ 5. **1. Veräußerung und Belastung.**

I. Nach § 314 B. G. B., der ganz allgemein bestimmt, eine Verpflichtung zur Veräußerung einer Sache erstrecke sich auch auf deren Zubehör, hat der Veräußerer dem Erwerber auch das Zubehör zu verschaffen, das ganz oder teilweise im Eigentum von Dritten steht. Der § 314 B. G. B. nimmt also keinerlei Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Das darf aber nicht dazu führen, auch die mehreren Zubehörverhältnisse unberücksichtigt zu lassen; denn deren Aufrechterhaltung, die endgültig erst durch die Vorschriften bei den dinglichen Rechtsgeschäften erreicht wird, schon beim obligatorischen Vertrag zu sichern, ist doch gerade der Zweck der Vorschrift des § 314 B. G. B. Das Zubehör darf vielmehr der Verpflichtung zur Veräußerung einer der Hauptsachen nur soweit folgen, als zur Aufrechterhaltung gerade dieses einen Zubehörverhältnisses erforderlich ist; anderseits muß die Erhaltung der Verwendungsmöglichkeit für die vom Vertrage nicht berührten Hauptsachen gesichert bleiben.

Der mitveräußerte Teil des Zubehörs muß sich also zu dem unberührt gebliebenen Teil genau so verhalten, wie das Maß, in dem das Zubehör für die Zweckbestimmung

der verkauften Hauptsachen erforderlich ist, zu dem Maß, in dem es für die vom Vertrage nicht betroffenen Hauptsachen benötigt wird.

Dieses Schicksal des Zubehörs muß, da ja das Gesetz auf die Eigentumsverhältnisse am Zubehör keine Rücksicht nimmt, stets das gleiche sein, gleichgültig, ob am Zubehör Allein- oder Miteigentum besteht.

II. Die Teilnahme des Zubehörs an einer Verpflichtung zur Belastung ist nach § 314 B. G. B. unter dem gleichen Gesichtspunkte zu betrachten wie die an dem obligatorischen Veräußerungsvertrag.

2. Wiederkauf und Vermächtnis.

Auch auf den anderen Verpflichtungen obligatorischen Charakters, dem Wiederkauf und dem Vermächtnis, an denen das Zubehör nach dem Gesetz teilnehmen soll, darf das Zubehör nur zu einem Bruchteil unterliegen, da für diese dieselben Beweggründe maßgebend sind, wie für die Auslegung des § 314 B. G. B.

II. Abschnitt. Einwirkung dinglicher Rechtsgeschäfte auf das Zubehör.

Nach dem Gesetz erstreckt sich die Teilnahme des Zubehörs an dinglichen Rechtsänderungen nur auf Rechtsgeschäfte über Grundstücke. (Mit einziger Ausnahme des Schiffspfandrechts.) Diese besondere Berücksichtigung des Grundstückzubehörs, die sich übrigens auch an anderer Stelle findet, erklärt sich aus der ungleich größeren Bedeutung des Zubehörs gerade für Grundstücke.

§ 6. **1. Veräußerung.**

Die Vorschriften über die Unterwerfung des Zubehörs unter die dinglichen Verträge dienen der Aufrechterhaltung des Zusammenhangs zwischen Zubehör und Hauptsache unmittelbar. Da sich diese Aufrechterhaltung weder dadurch erreichen läßt, daß das ganze Zubehör mit der einen Hauptsache auf den Erwerber übergeht, noch dadurch, daß es ganz im Eigentum des Veräußerers zurück bleibt, muß ein Mittelweg eingeschlagen werden. Ein solcher ist aber nur in der Ansicht, daß gemeinsames Eigentum des Erwerbers und des Veräußerers am Zubehör entsteht, zu erblicken. Von den beiden im Gesetz vorgesehenen Arten von gemeinsamem Eigentum, dem Gesamthandseigentum und dem Eigentum nach Bruchteilen, kommt hier jedoch nur das letztere, das die Regel bildet, in Frage, da das erstere nur für ganz bestimmte Ausnahmefälle vorgesehen ist.

b) Größe der Bruchteile.

Was die Größe der Bruchteile anbelangt, muß der auf den Erwerber übergehende Bruchteil zu dem, dem Veräußerer verbleibenden Bruchteil im gleichen Verhältnis stehen, wie sich das Erfordernis für die veräußerten zu dem für die nicht veräußerten Hauptsachen verhält.

Für die Bemessung des Erfordernisses sind maßgeblich die Art der Bewirtschaftung und die Größe der betreffenden Grundstücke; bei gleicher Bewirtschaftung und Größe lediglich deren Zahl.

c) Entwicklung der Miteigentumsverhältnisse für den Fall, daß schon vor der Veräußerung Miteigentum am Zubehör besteht.

Da nach § 926 B. G. B. das Zubehör soweit übergeht, als es dem Veräußerer gehört, kann auch in diesem Falle nur der Miteigentumsanteil des Veräußerers am Zubehör auf den Erwerber übergehen. Ein Mehr ist selbst dann ausgeschlossen, wenn dieser übergehende Miteigentumsanteil nicht dem Erfordernis für die veräußerte Hauptsache entspricht, da das Eigentum der nicht am Vertrage beteiligten Miteigentümer gegenüber dem Anspruch des Erwerbers auf Wahrung der Zubehöreigenschaft zu der von ihm erworbenen Hauptsache das stärkere Recht ist, dieser also zurücktreten muß.

d) Die rechtlichen Folgen des am gemeinsamen Zubehör bestehenden Miteigentum.

Auf das Miteigentum am gemeinsamen Zubehör finden die Vorschriften des § 1008 B. G. B. und die Vorschriften über die Gemeinschaft (§ 741 ff.) Anwendung. Danach kann jeder Miteigentümer jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft und Teilung des Zubehörs verlangen.

Der von Kohler geforderte Ausschluß dieser Teilung findet im Gesetz keine Stütze. An einen Ausschluß kraft Gesetzes ist gar nicht zu denken. Bei einem durch Parteivereinbarung bestimmten Ausschluß bleibt aber jedem Miteigentümer das Recht, bei einem wichtigen Grunde, der in einer Unstimmigkeit der Gemeinschafter stets zu erblicken sein wird, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

2. Belastung.

§ 7. **a) Hypothek und Zwangsversteigerung.**

1. Haftung.

Nach § 1120 B. G. B. ergreift die Hypothek auch das Zubehör, das dem Grundstückseigentümer gehört. Diese Vorschrift deckt sich, soweit sie das Zubehör betrifft, zwar mit der über die Veräußerung. So wenig Schwierigkeiten die Anwendung dieser Hypothekenvorschrift für den Fall, daß die mehreren Grundstücke verschiedene Eigentümer haben und das Zubehör in deren Miteigentum steht, bereitet, darf sie im Falle des Alleineigentums, dahin, daß das Zubehör der Hypothek nur zu einem Bruchteil unterliegen soll (entsprechend der Auslegung des § 926 B. G. B.) nur ausgelegt werden, wenn einmal durch die Unterwerfung des ganzen Zubehörs unter die Hypothekenhaftung der Zusammenhang zwischen Hauptsache und Zubehör gefährdet wird und zweitens eine bruchteilmäßige Haftung des Zubehörs überhaupt rechtlich möglich ist.

Durch die hypothekarische Belastung eines von mehreren Grundstücken, die ein gemeinsames Zubehör haben, wird bei einer Erstreckung dieser Hypothek auf das ganze Zubehör an den Zubehör-Verhältnissen vorläufig nicht das geringste geändert, da ja der Eigentümer das Zubehör für die nicht belasteten Grundstücke ruhig weiter benutzen kann. Sowie es aber zur Zwangsversteigerung kommt, wird das gesamte Zubehör, da es ganz der Hypothek unterliegt, dem Erwerber des Grundstückes zugeschlagen, und dann ist bis zur Aufhebung der Zubehöreigenschaft zu den nicht mitversteigerten Grundstücken nur ein Schritt.

Nun wäre es noch möglich, daß die an der Aufrechterhaltung der Zubehörverhältnisse interessierten Personen eine Möglichkeit hätten, einer Mitversteigerung entgegen zu treten.

Dem Eigentümer der Grundstücke und des Zubehörs gewährt das Gesetz kein Recht, die Versteigerung zu verhindern, da es ein solches nur Dritten, also Nichthypothekenschuldnern gibt.

Auch die etwa vorhandenen Hypothekengläubiger der anderen Grundstücke haben keine Möglichkeit, die Versteigerung zu verhindern, da ihre Hypotheken, die ja auch das gemeinsame Zubehör erfassen, der Hypothek des betreibenden Gläubigers gegenüber nicht als „die Versteigerung hindernde Rechte" angesehen werden können.

Im übrigen ließe sich selbst dann, wenn der Eigentümer oder die Hypothekengläubiger eine Möglichkeit hätten, die Mitversteigerung des Zubehörs zu verhindern, eine Aufrechterhaltung a l l e r Zubehörverhältnisse doch nicht herbeiführen, da ja dann der Zusammenhang mit dem versteigerten Grundstück zerrissen würde.

Die Unterwerfung des gesamten Zubehörs unter die Hypothek führt also auf jeden Fall, wenn auch nur eine mittelbare, Auflösung des wirtschaftlichen Zusammenhang zu der einen oder andern Hauptsache herbei.

Die bruchteilmäßige Belastung von beweglichen Sachen, also auch des Zubehörs ist vom heutigen Schrifttum allgemein anerkannt.

Wir müssen daher, da eine Aufrechterhaltung aller Zubehörverhältnisse nicht anders erreicht werden kann, diese Aufrechterhaltung hier in Hypothekenrecht aber noch mehr wie anderswo gerade der Zweck des Gesetzes ist, zu einer bruchteilmäßigen Haftung des Zubehörs für die Hypothek kommen.

II. Zwangsversteigerung.

Da das Zubehör stets nur zu einem Bruchteil der Hypothek unterliegt, gleichgültig ob es im Allein- oder Miteigentum steht, und gleichgültig, ob es sich um eine oder mehrere Hypotheken handelt, so kann sich auch die Beschlagnahme und mit ihr die Zwangsversteigerung nur auf einen

Bruchteil des Zubehörs erstrecken, dessen Größe genau so zu bemessen ist, wie bei der freien Veräußerung.

Bedenken hiergegen ließen sich aus § 55 II ZVG. herleiten, der dem Bieter, der angesichts des tatsächlich vorhandenen Zubehörs sein Gebot macht, alle diese Zubehörstücke zuspricht, selbst wenn sie dem Schuldner nicht gehören. Das Eigentum des Dritten muß also zugunsten des Zubehörbegriffs zurücktreten. Ein Zurücktreten der übrigen Zubehöreigenschaften um Aufrechterhaltung dieser einen willen kann diese Vorschrift, die doch gerade das Bedürfnis, die Zubehöreigenschaften aufrecht zu erhalten, so außerordentlich stark betont, nicht wollen.

2. Befreiung des gemeinschaftlichen Zubehörs von der Hypothekenhaftung.

Eine Enthaftung des Zubehörs vor der Haftung tritt ein durch Aufhebung der Zubehöreigenschaft. Jedoch muß diese Aufhebung innerhalb der Grenzen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft geschehen. Das Vorliegen einer solchen ist besonders genau zu prüfen, wenn Hauptsache und Zubehör im Alleineigentum stehen, da hier die Gefahr einer Schädigung der Hypothekengläubiger am größten ist.

Ferner findet eine Befreiung des Zubehörs statt, wenn dieses veräußert und entfernt wird. Dabei genügt eine Entfernung, d. h. die Aufhebung des der Zweckbestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisses, von dem belasteten Grundstück. Dabei muß die Entfernung als eine dauernde erkennbar sein, nicht gefordert werden kann aber eine solche von allen Grundstücken, zu denen die Sache Zubehör ist. Erfolgt die Entfernung (nicht auch die Veräußerung) erst nach der Beschlagnahme, so muß der Erwerber in bezug auf diese im guten Glauben sein.

Nach der Beschlagnahme ist eine Entziehung des Zubehörs aus dem Zwangsverband grundsätzlich ausgeschlossen. Jedoch hat der Eigentümer die Möglichkeit, rechtsgeschäftliche Verfügungen über das Zubehör oder tatsächliche Einwirkung auf dieses dem Hypothekengläubiger gegenüber rechtsgültig vorzunehmen, jedoch nur im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaft.

§ 9b) Grund- und Rentenschuld.

Auf diese beiden Arten von Grundpfandrechten finden die Vorschriften über die Hypothek Anwendung.

§ 10c) Dienstbarkeiten.

1. Grunddienstbarkeit.

Obwohl das Zubehör der Grunddienstbarkeit an sich nicht unterliegt, haftet es doch für gewisse aus der Grunddienstbarkeit entspringende Ansprüche. Für diesen Fall finden wiederum die Vorschriften aus dem Hypothekenrechte Anwendung.

2. Nießbrauch.

Da der Nießbraucher berechtigt ist, die belastete Sache in Besitz zu nehmen, würde, wenn im Falle der mehrfachen Zubehöreigenschaft das ganze im Alleineigentum stehende Zubehör dem Nießbrauch unterläge, dieses der Zweckbestimmung der nicht belastteten Grundstücke entzogen werden. Wir müssen also, zumal die Zulässigkeit bruchteilmäßiger Belastung mit einem Nießbrauch allgemein anerkannt ist, auch hier zu einer bruchteilmäßigen Unterwerfung des Zubehör unter den Nießbrauch an einem der mehreren Grundstücke kommen.

Im Falle des Miteigentums am Zubehör muß der Nießbraucher am Grundstück hinsichtlich der Verwaltung und Benutzung des Zubehörs die Rechte haben, die dem Eigentümer des Grundstücks in seiner Eigenschaft als Miteigentümer des Zubehörs zustehen würden.

3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

Für diese haftet im allgemeinen das Zubehör in der gleichen Weise wie für die Grunddienstbarkeit.

Eine Sonderstellung nimmt nur das dingliche Wohnungsrecht ein. Inwieweit sich dieses auf das gemeinsame Zubehör erstreckt, ist nach den Vorschriften über den Nießbrauch zu bestimmen.

§ 11d. Das dingliche Vorkaufsrecht.

Das dingliche Vorkaufsrecht erstreckt sich im Zweifel auf das Zubehör, das mitverkauft wird. Im Falle der mehrfachen Zubehöreigenschaft unterliegt also das gemeinsame Zubehör insoweit dem dinglichen Vorkaufsrecht, als es, falls nicht die Parteien etwas anderes vereinbart haben, nach § 314 B. G. B. vom Kaufvertrage mitergriffen wird, also nur zu einem Bruchteil.

§ 12e. Reallasten.

Auf die einzelnen Leistungen der Reallast finden die Hypothekenvorschriten Anwendung. Das mehrfach dienende Zubehör unterliegt der an einem Grundstück bestehenden Reallast also nur zu einem Bruchteil.

II. Dingliche Rechtsgeschäfte über bewegliche Sachen.

§ 13. Das Schiffspfandrecht.

Die Vorschriften über das Schiffspfandrecht sind auf das mehrfach dienende Zubehör in gleicher Weise anzuwenden, wie die Hypothekenvorschriften, nur daß an Stelle des § 1120 B. G. B. der § 1265 B. G. B. in Anwendung kommt. Auch im Zwangsversteigerungsgesetz finden sich für das Schiffspfandrecht Bestimmungen, die vollkommen denen des Hypothekenrechts entsprechen. Auch dem Schiffspfandrecht ist das Zubehör also nur zu einem Bruchteil unterworfen.